

ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN ATAS PENJUALAN RUMAH JADI MELALUI KPR *IN HOUSE* SERTA IMPLIKASINYA TERHADAP LABA

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI
JURUSAN AKUNTANSI**



KK
A-26/99
Gin
a

MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

DIAJUKAN OLEH :

AZNAIB IRIANSYAH GINDO

No. Pokok : 049520657-E

**KEPADA
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
1999**

SKRIPSI

**ANALISIS PENGAKUAN PENDAPATAN ATAS PENJUALAN
RUMAH JADI MELALUI KPR *IN HOUSE* SERTA
IMPLIKASINYA TERHADAP LABA**

Kk

A.26/99
Gin
a

**DIAJUKAN OEH :
AZNAIB IRIANSYAH GINDO**

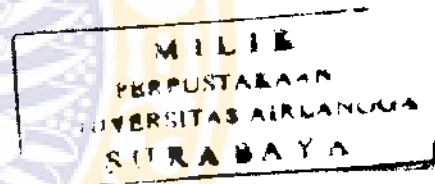
No. Pokok : 049520657-E

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH

DOSEN PEMBIMBING,

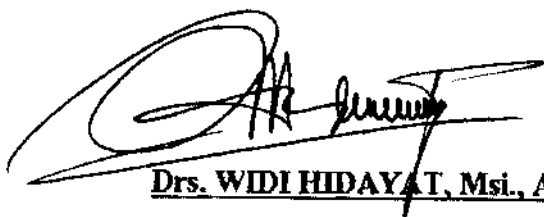


Drs. EDI SUBYAKTO, Ak.



TANGGAL 160399

KETUA PROGRAM STUDI,



Drs. WIDI HIDAYAT, Msi., Ak.

TANGGAL 22-03-1999

ABSTRAKSI

Dibandingkan dengan rumah-rumah type besar, rumah type mungil saat ini menjadi sasaran masyarakat, hal ini disebabkan karena harganya yang masih terjangkau. Kondisi perekonomian Indonesia yang menurun tajam mengharuskan pengembang berfikir keras untuk menyiasatinya agar bisa bertahan (*survive*). Salah satu kiat untuk menyiasati krisis ekonomi ini adalah dengan memberikan kemudahan bagi pembeli yang tidak mendapatkan fasilitas KPR dari Bank untuk dapat mengangsur langsung ke pihak pengembang. Kredit semacam ini dinamakan KPR *in house*. KPR *in house* ini memiliki kelebihan antara lain suku bunga yang rendah dan tetap (*fixed*) dengan periode mengangsur relatif lebih pendek dibandingkan dengan bank. Alternatif kredit tersebut dipilih juga dengan pertimbangan bahwa hampir 90 % pembeli membeli dengan cara kredit.

Penyelenggaraan sendiri kredit pemilikan rumah menuntut suatu administrasi keuangan yang tertib dan pencatatannya juga memerlukan suatu perlakuan akuntansi yang sesuai (*appropriate*) mengenai saat pengakuan pendapatan. Kesalahan dalam penentuan ini berakibat pada kelayakan laba periodik, oleh sebab itu pengakuan pendapatan merupakan saat yang paling kritis atau krusial.

Metode pengakuan pendapatan yang digunakan oleh perusahaan adalah metode deposito (*deposit method*). Metode tersebut kurang tepat apabila diterapkan pada transaksi penjualan kredit karena akan mengakibatkan laporan keuangan disajikan menjadi tidak layak. Metode ini pengakuan laba tahunnya tidak seimbang, hal ini disebabkan penjualan diakui pada saat pelunasan kontrak penjualan. Laba yang seharusnya diakui pada tahun transaksi penjualan terjadi akan terbawa (*carry over*) ke tahun diakuinya pendapatan sehingga pada tahun tersebut terjadi penumpukan laba. Pada neraca, kas yang diperoleh dari pembeli dilaporkan sebagai suatu deposit atas kontrak dan dicatat sebagai kewajiban perusahaan. Pencatatan seperti ini sangat merugikan "*performance*" perusahaan, karena perusahaan masih dianggap masih mempunyai kewajiban untuk melaksanakan jasa di masa depan yang timbul dari transaksi masa lalu.

Atas penjualan dengan KPR *in house* tersebut, metode pengakuan pendapatan dengan pendekatan pada metode penjualan cicilan (*installment method*) dianggap sebagai alternatif yang paling baik dan sesuai. Pendapat tersebut didasari atas pemikiran dan penganalisaan bahwa laba periodik yang dilaporkan menunjukkan gambaran operasi perusahaan secara wajar, sebab penjualan yang akan terjadi pada waktu atau masa periode langsung dilaporkan sebagai penjualan periode itu. Metode *installment* merupakan metode yang paling baik untuk menghadapi situasi perekonomian yang mengandung inflasi dan penuh dengan ketidakpastian seperti saat sekarang ini, karena dalam metode *installment* hak milik real estat ditahan oleh penjual sampai pembayaran terakhir dilakukan. Metode *installment* pengakuan laba setiap tahunnya seimbang, dikarenakan penjualan diakui pada saat transaksi terjadi dan pengakuan laba periodik akan disesuaikan dengan besarnya angsuran yang telah dibayar.